

Bauen und Wohnen – Ihr Ratgeber vor Ort

Die Mietschlichtungsstelle

Bevor sich der Richter mit mietrechtlichen Streitigkeiten auseinandersetzt, erfolgt ein Schlichtungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde, im Kanton Solothurn ist es die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht. Der nachfolgende Abriss soll Ihnen einen Überblick über das Verfahren verschaffen.

■ Die Schlichtungsbehörde

Bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen besteht die Schlichtungsbehörde aus einer vorsitzenden Person und einer paritätischen Vertretung. Im Kanton Solothurn setzt sich diese unter der Leitung des Vorsitzenden aus je einem/r Vertreter/in des Mieterverbandes und des Hauseigentümerverbandes zusammen. Die Mitglieder werden auf Vorschlag durch die Verbände durch den Regierungsrat auf vier Jahre gewählt.

Es gibt folgende Schlichtungsbehörden im Kanton Solothurn: Bucheggberg-Wasseramt, Dorneck-Thierstein, Olten-Gösgen, Solothurn-Lebern und Thal-Gäu.

Die Schlichtungsbehörde versucht in formloser Verhandlung, die Parteien zu versöhnen. Dient es der Beilegung des Streits, so können in einem Vergleich auch ausserhalb des Verfahrens liegende Streitfragen zwischen den Parteien einbezogen werden.

Die Schlichtungsbehörde ist in mietrechtlichen Fragen auch Rechtsberatungsstelle, an welche sich jedermann wenden kann. Dies entspricht dem Schlichtungsgedanken, dem Ziel Streitigkeiten nicht vom Richter entscheiden lassen zu müssen.

■ Das Verfahren

Das Verfahren wird durch das Schlichtungsgesuch durch den Vermieter oder Mieter eingeleitet. Dieses kann schriftlich, aber auch mündlich geschehen. Im Schlichtungsgesuch sind die Gegenpartei, das Rechtsbegehren (was will ich? Forderung) und der Streitgegenstand (um was geht es? Grund der Forderung). Es genügt eine summarische Darstellung des Sachverhaltes, auch braucht es keine grossen rechtlichen Erwägungen. Allfällige Urkunden, z. B. Korrespondenz können beigelegt werden. Die Schlichtungsbehörde stellt der Gegenpartei das Schlichtungsgesuch unverzüglich zu und lädt gleichzeitig die Parteien zur Vermittlung vor.

Die Verhandlung hat innert zwei Monaten seit Eingang des Gesuchs stattzufinden. Die Schlichtungsver-



Foto: zVg

handlung wird im Unterschied zum strukturierten Ablauf einer Gerichtsverhandlung formlos durchgeführt. Die Schlichtungsbehörde versucht in einer entspannten Atmosphäre eine vermittelnde Lösung zu erreichen. Die Schlichtungsbehörde lässt sich die allfälligen Urkunden vorlegen und kann einen Augenschein durchführen (z. B. wenn es um Mängel in der Wohnung geht).

Die Verhandlung ist grundsätzlich nicht öffentlich. Mit Zustimmung der Parteien kann die Schlichtungsbehörde weitere Verhandlungen durchführen. Das Verfahren hat spätestens nach zwölf Monaten abgeschlossen zu sein.

Die Parteien müssen persönlich erscheinen. Es besteht die Möglichkeit, sich von einer Rechtsbeiständin, Rechtsbeistand oder einer Vertrauensperson begleiten zu lassen. Nicht persönlich erscheinen muss und sich vertreten lassen kann, wer:

- ausserkantonalen oder ausländischen Wohnsitz hat;
- wegen Krankheit, Alter oder anderen wichtigen Gründen verhindert ist.

Bei Fernbleiben der klagenden Partei von der Verhandlung gilt das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen und das Verfahren wird abgeschlossen. Bleibt die beklagte Partei am Verhandlungstag aus, so geht das Verfahren weiter, wie wenn keine Einigung zustande gekommen wäre.

■ **Einigung oder Klagebewilligung**
Kommt es zu einer Einigung, so nimmt die Schlichtungsbehörde einen Vergleich, eine Klageanerkennung oder einen vorbehaltlosen Klagerückzug zu Protokoll und lässt die Parteien dieses unterzeichnen.

Ein Vergleich, eine Klageanerkennung oder ein vorbehaltloser Klagerückzug haben die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids.

Kommt es zu keiner Einigung, so erteilt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung. Bei der Anfechtung von Miet- und Pachtzinserhöhungen, dem Vermieter, in den übrigen Fällen der klagenden Partei. Die Klagebewilligung berechtigt während 30 Tagen in Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (für die übrigen Mietverhältnisse 3 Monate) zur Einreichung der Klage beim Gericht.

Bei unbenütztem Ablauf der Frist erlischt die Klagebewilligung. Will die klagende Partei ihr Begehren dennoch zu einem späteren Zeitpunkt durchsetzen, so muss sie ein neues Schlichtungsbegehren einreichen.

■ Urteilsvorschlag und Entscheid

Die Schlichtungsbehörde kann den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Ein Urteilsvorschlag ist möglich bei Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, unabhängig vom Streitwert bei Hinterlegungs-, Kündigungs-, Erstreckungs- und Mietzinsanfechtungsverfahren

und bei den übrigen mietrechtlichen Forderungsstreitigkeiten bis zu einem Streitwert von Fr. 5000.–. Dieser Urteilsvorschlag gilt als angenommen und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen seit der schriftlichen Zustellung ablehnt. Bei einer Ablehnung stellt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung zu.

Die Schlichtungsbehörde hat die Kompetenz bis zu einem Streitwert von Fr. 2000.– zu entscheiden, falls dies die klagende Partei verlangt. Der Antrag kann auch erst anlässlich der Schlichtungsverhandlung erfolgen. Die Schlichtungsbehörde ist jedoch frei, diesem Antrag, d. h. sie muss nicht entscheiden.

Fazit:

Die Mietschlichtungsstelle amtiert nach dem Grundsatz «schlichten statt richten» und versucht, die Parteien in einem einfachen, raschen und formlosen Verfahren zu einer Einigung zu bringen. Mit Erfolg, wie die Statistik zeigt; viele Verfahren kommen nicht vor Gericht – womit die Zielsetzung erreicht ist.

Mario Chirico, Rechtsanwalt
Chirico Immobilien –
Dienstleistungen GmbH
Mitglied der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht,
Kanton Solothurn-Lebern

Die neue WEBSITE ist da!

Besuchen Sie uns unter:
www.chiricodienstleistungen.ch

Verwaltungen
Mietliegenschaften
Stockwerkeigentum
Haus- und Gartenservice



Vermittlungen
Schatzungen
Promotionen



Advokatur
Notariat
Rechtsberatung

Chirico & Partner
Rechtsanwälte - Notare

all IN ONE
RECHTSBERATUNG inkl.

Immobilienverwaltung
Verwaltung von Stockwerkeigentum
Kauf & Verkauf
Bau und Bauherrenberatung

Wir beantworten gerne
alle Fragen rund ums Haus & Wohnen.
Kontaktieren Sie uns!



Chirico Immobilien
Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
Tel. +41 32 652 10 53

kontakt@chiricoimmobilien.ch
www.chiricoimmobilien.ch

Ihr Elektro Partner

- Installation und Service
- Planung
- Gebäudeautomation

WERDER ELEKTRO AG
Grenchen
werderelektro.ch



Bau- u. Möbel-
Schreinerei

Föhrenweg 4
2544 Bettlach

Tel. 032/645 30 30
Fax 032/645 30 31



SWISS
WINDOWS

WYSSBROD

Heizöl

Mazout

Heizöl
zum günstigen
Tagespreis

Wyssbrod Heizöl
2504 Biel/Bienne BE
Telefon 032 341 45 94
E-Mail: r.weber@oel-pool.com